

**Bebauungsplan Nr. 483-6 „Elb-Hafen – ehemals Fahlberg-List“
43. Änderung des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Magdeburg**

- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB -

**Protokoll zur Bürgerversammlung am 17.01.2024 um 17:00 Uhr im ehemaligen
Verwaltungsgebäude „Fahlberg-List“, Alt Salbke 60-62, in 39122 Magdeburg**

Teilnehmer*innen:
ca. 200 Bürger*innen

Vertreter*innen der Stadtverwaltung:

Frau Borris, Oberbürgermeisterin der Landeshauptstadt Magdeburg
Herr Rehbaum, Beigeordneter Dezernat für Bauen
Frau Schäferhenrich, Stadtplanungsamt, Abteilungsleiterin Verbindliche Bauleitplanung
Frau Callehn, Stadtplanungsamt, Sachbearbeiterin Abt. Verbindliche Bauleitplanung
Frau Krischel, Stadtplanungsamt, Sachbearbeiterin Abt. Vorbereitende Bauleitplanung

Weitere Teilnehmer:

Herr Schauer, Elbhafen Projekt GmbH
Herr Bading, Elbhafen Projekt GmbH
Herr Prof. Burmeier, Prof. Burmeier Ingenieurgesellschaft mbH
Herr Poggendorf, Prof. Burmeier Ingenieurgesellschaft mbH
Herr Reale, Architekturbüro greeen! Architects
Herr Sattler, Architekturbüro Sattler&Täger
Frau Dr. Kreisel, Ingenieurgesellschaft Steinbrecher und Partner
Herr Dr. Matuszek, Elbhafen MD Development GmbH

Frau Schäferhenrich eröffnet die Bürger*innenversammlung um 17:00 Uhr und stellt die Vertreter*innen der Stadtverwaltung, die Projektentwickler und die Vertreter der beauftragten Planungsbüros vor. Anschließend begrüßt auch Frau Borris die Anwesenden und spricht über die Bedeutung des Projekts für sie als Oberbürgermeisterin und für den Stadtteil Magdeburg Südost.

Frau Schäferhenrich erläutert den Ablauf der Veranstaltung anhand einer Präsentation. Auf dem Luftbild zeigt sie die Lage des Plangebiets im Stadtgebiet und die Einbindung im Stadtteil. Die wesentlichen Planungsziele des Bebauungsplans (B-Plans) werden erläutert: Die Entwicklung der Industriebrache und Sanierung der schadstoffbelasteten Flächen ist zentraler Baustein der Stadtteilentwicklung Südost und der Stärkung des Stadtteilimages. Zielsetzung sind die Sicherung von Zugängen zur Elbe, der Lückenschluss im Verlauf des Elberadwegs sowie die Entwicklung moderner urbaner Gebiete, Grün- und Freiflächen.

An einem Schema zum Verfahrensablauf erläutert Frau Schäferhenrich den Ablauf des Bebauungsplanverfahrens und die Rechtsauswirkungen eines Bauleitplanes. Zuständig für die Durchführung der Verfahren zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan ist die Gemeinde, sie ist Träger der Planungshoheit.

Weiterhin erklärt Frau Schäferhenrich die Erforderlichkeit der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren und nennt die bereits erfolgten Verfahrensschritte: Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 01.09.2022 durch den Stadtrat gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf erfolgt vom 21.12.2023 bis 31.01.2024.

Sie verweist auf den frühen Stand der Planverfahren und zeigt die Möglichkeiten der Bürgerbeteiligung auf. Die Bürger*innen haben während der Bürger*innenversammlung zum Vorentwurf sowie bei der 4-wöchigen öffentlichen Auslegung des Entwurfs die Möglichkeit, ihre Anregungen und Hinweise zur Planung vorzubringen bzw. eine schriftliche Stellungnahme abzugeben. Die in den Stellungnahmen vorgebrachten privaten und öffentlichen Belange werden dann durch die Verwaltung gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und die Abwägung durch den Stadtrat beschlossen. Die Stellungnehmer*innen werden über das Ergebnis der Abwägung informiert. Das Protokoll zur Bürger*innenversammlung wird für jeden öffentlich einsehbar im Internet eingestellt und wird Teil der Verfahrensakte.

Im nächsten Teil der Präsentation stellt Herr Reale den städtebaulichen Masterplan vor. Der Grundgedanke des städtebaulichen Entwurfes sieht die Struktur einer offenen Blockrandbebauung vor, die durch sogenannte „blaue und grüne Achsen“ geschaffen wird. Die „blauen Achsen“ verbinden, über die Verlängerung bestehender Straßen von Alt-Salbke und Westerhüsen heraus, das neue Stadtquartier mit dem Elbufer in Ost-West Richtung. In der Nord-Süd Richtung entstehen die „grünen Achsen“, die die bestehenden Grünflächen im Norden über die zukünftigen großzügigen Grünflächen im Schwerpunkt des Entwurfes bis nach Süden verbinden. Öffentliche und private Straßen, mit dem Hauptaugenmerk auf die qualitätsvolle Gestaltung der Stadträume, deklinieren die Blockabfolge untereinander und ermöglichen die Schaffung von Blickbeziehungen und Sichtachsen, die sich aus dem Umfeld in den Entwurf hinein entwickelt.

Ziel ist es, ein ehemals abgeschottetes Grundstück über Wegeverbindungen und Grünzüge den Bürgerinnen und Bürgern Magdeburgs sowie deren Gästen, zu öffnen und zugänglich zu machen. Das ehemalige Fahlberg-List-Areal soll sich dadurch zu einem neuen Stadtquartier Magdeburgs entwickeln, das dann auch das bestehende Umfeld von Alt-Salbke und Westerhüsen stärkt und die Elbe an dieser Stelle wieder erlebbar macht.

Ein wichtiger Bestandteil der Entwicklung dieses zukunftsweisenden klimapositive neuen Stadtquartiers ist der Elberadweg bzw. die Schaffung einer Elbuferpromenade entlang des 1,2 km langen Elbeufers. Im nördlichen Bereich wird der bestehende Elberadweg aus dem Zentrum Magdeburgs aufgenommen und kann sowohl innerhalb des Stadtquartiers als auch direkt an der Elbe entlanggeführt werden. Im zentralen Bereich verläuft der Elberadweg gemeinsam mit der Elbuferpromenade durch die Grünflächen immer in Elb-Nähe und reicht dann im Süden bis über die Thüringer Straße hinaus zum Bootsanleger.

Zur Veranschaulichung der städtebaulichen Einbindung des Konzepts in die Umgebungsbebauung ist im hinteren Bereich des Versammlungsraums ein Modell ausgestellt.

Eine Frage aus dem Publikum wieviel Wohnungen und wieviel Arbeitsplätze entstehen, wird direkt durch Herrn Reale beantwortet: „Es werden ca. 3.000 Wohnung entstehen und durch die Gewerbenutzungen ca. 1.000 Arbeitsplätze entstehen.“

Den folgenden Vortrag führte Herr Prof. Burmeier ein mit dem Erfordernis, der täglichen Inanspruchnahme von gut 50 ha Naturflächen für Siedlung und Verkehr durch Flächenrecyclingprojekte, wie dem Fahlberg-List-Gelände, entgegen zu wirken. Er erläuterte die Schadstoffsituation für Boden und Grundwasser resultierend aus einer mehr als 100-jährigen industriellen Geländenutzung. Unter Begleitung der Landesanstalt für Altlastenfreistellung (LAF) mit Sitz in Magdeburg als für diesen Standort zuständiger Bodenschutzbehörde wird gegenwärtig ein Sanierungsplan für die Gesamtfläche von 30 ha erarbeitet, der die zu ergreifenden Sanierungsmaßnahmen beschreibt. Ziele der Sanierung ist, ausgehend von den Schadstoffen, die Gefahrenabwehr für Menschen und Grundwasser sowie die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Sanierungselemente sind der Rückbau von Anlagen und Gebäuden, die Herstellung einer Kapsel, bestehend aus senkrechten Dichtungswänden und einer Oberflächenabdichtung, welche den größten Schadensbereich erfasst und noch weiteres kontaminiertes

Standortmaterial aufnimmt. Hinzu kommt die abschließende Übererdung aller nicht bebauten Flächen auf dem Gesamtareal mit unbelastetem Bodenmaterial.

Auf Nachfrage einiger Bürger antwortete Herr Prof. Burmeier, dass mit dem Rückbau von Anlagen und Gebäuden im Jahr 2024 begonnen werden soll. Die Bodensanierung zieht sich bauvorbereitend ca. vier Jahre hin.

Frau Schäferhenrich übernimmt das Wort und erläutert die Grundlagen der vorbereitenden (Flächennutzungsplan) und verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan). Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet aufgrund der früheren Zielstellung größtenteils als gewerbliche Baufläche dargestellt. Aufgrund der Zielsetzung des Bebauungsplans, der Entwicklung eines gemischten urbanen Gebiets mit Grün- und Freiflächen wird der F-Plan im Parallelverfahren geändert (43. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Ein Bebauungsplan ist nach Beschluss durch den Stadtrat eine Rechtsnorm und gilt unmittelbar gegenüber jedermann. Er enthält rechtsverbindliche zeichnerische und textliche Festsetzungen aus denen man entnehmen kann, ob, wie und wo gebaut werden darf. Der B-Plan bildet die Grundlage für die Erteilung von Baugenehmigungen sowie den Bau von Straßen.

Anschließend erläutert Frau Schäferhenrich den Vorentwurf des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan baut auf dem vorgestellten und mit dem Stadtplanungsamt abgestimmten städtebaulichen Konzept auf. Die hohe städtebauliche Qualität soll durch die Festsetzungen sichergestellt werden, damit später auch so gebaut wird.

Festgesetzt wird ein urbanes, gemischte Gebiet (Kürzel: MU) mit mehreren Baufeldern. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Entlang der Elbe wird eine befestigte Breite von 10,00 m als „Elbuferpromenade“ festgesetzt. Die Darstellung erfolgt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger und Radfahrer.

Das Plangebiet ist gut durch den ÖPNV (Straßenbahn, S-Bahn) erschlossen, es wird daher ein verkehrsarmes Quartier angestrebt und dazu ein Mobilitätskonzept erarbeitet. KfZ-Stellplätze sollen optisch aus dem öffentlichen Raum durch Tiefgaragen bzw. Parkgeschosse entfernt werden. Oberirdische Stellplätze für Besucher, Anlieferung, Ladeinfrastruktur sollen begrenzt zugelassen werden.

Eine gebietsbezogene Stellplatzsatzung soll die notwendigen Stellplätze sicherstellen. Die Bestandsstraßen Kroppenstädter Straße, Oschersleber Straße und Thüringer Straße sollen möglichst keinen neuen Verkehr aufnehmen und werden mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt um in der verkehrsrechtlichen Anordnung später entweder verkehrsberuhigt oder als Einbahnstraße ausgewiesen zu werden.

In der inneren Erschließung werden verkehrsberuhigte Wohnstraßen ausgebildet mit ein oder zwei Baumreihen je nach Straßenquerschnitt. Die mittlere Erschließungsstraße soll in einem Teilbereich als Straßenboulevard mit Geschäften ausgewiesen werden.

Weiterhin werden im Bebauungsplan die Begrünung von Gebäuden (Dach- und Fassadenbegrünung) sowie Tiefgaragenbegrünung festgesetzt.

Frau Schäferhenrich ergänzt, dass zum Bebauungsplan verschiedene Gutachten erstellt werden, diese werden zum Entwurfsstand fertiggestellt.

Frau Schäferhenrich bittet um Wortmeldungen und Fragen zum Bebauungsplan-Vorentwurf.

Folgende Themen wurden daraufhin angesprochen:

Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen- und Einrichtungen

Eine Bürgerin fragt, ob Kindertagesstätten, Schulen und Spielplätzen im Plangebiet vorgesehen sind.

Frau Schäferhenrich erläutert, dass Kita's und Spielplätze vorgesehen sind, ggf. auch eine Schule. Der genaue Bedarf, die Lage und Größe muss mit den entsprechenden Fachämtern und Behörden abgestimmt werden. Das Ergebnis wird zum Entwurfsstand des B-Plans vorliegen.

Zustand der Schönebecker Straße / Straße Alt Salbke / Faulmannstraße

Mehrere Bürger*innen erkundigen sich, ob die Sanierung der Schönebecker Straße vorgesehen ist, da sich diese im schlechten Zustand befindet. Weitere Bürger beschwerten sich über die Baustelle an der Faulmannstraße, sie sind somit derzeit schlecht angebunden. Weiterhin weisen die Bürger*innen auf den schlechten Zustand der Bestandsstraßen im Geltungsbereich hin.

Frau Schäferhenrich erläutert, dass es bereits erste Vorplanungen für einen Ausbau der gesamten Straße Alt Salbke / Alt Westerhüsen gibt, ein Zeitpunkt kann jedoch noch nicht benannt werden. Für den Bebauungsplan wird ein Verkehrsgutachten erstellt, welches auch das weitere große Projekt in Südost (RAW-Gelände) einschließt. Auf die Bestandsanbindungen (Kyffhäuser-, Kroppenstädter-, Kreuzhorst-, Oschersleber-, Thüringer Straße) soll möglichst kein zusätzlicher Verkehr geführt werden. Durchfahrtsverkehr soll durch verkehrsrechtliche Anordnung unterbunden werden.

ÖPNV / Zustand der Straßenbahnhaltstellen / Zustand Bahnhof Südost

Eine Bürgerin fragt nach einem ÖPNV-Konzept und weist auf den schlechten Zustand der Straßenbahnhaltstellen am Plangebiet hin, diese seien nicht barrierefrei.

Frau Schäferhenrich erläutert, dass im Zuge des Straßenausbaus der Straße Alt Salbke auch die Haltestellen barrierefrei umgebaut werden.

Ein Bürger weist auf den schlechten Zustand des Bahnhofs Südost hin. Gibt es hier Gespräche mit der NASA bzw. Sanierungspläne sowie eine Anbindung ans Plangebiet? Herr Rehbaum bestätigt, dass es bereits Gespräche mit der NASA gab, jedoch noch keine Ergebnisse. Aus seiner Sicht ist eine Sanierung des Bahnhofs mit barrierefreiem Zugang dringend notwendig und wird weiterverfolgt.

Umgang mit Bestandsbebauung

Der Eigentümer eines Einfamilienhauses im Geltungsbereich fragt, wieso sein Haus durch eine viergeschossige Bebauung überplant wird.

Frau Schäferhenrich erläutert, dass angrenzende Privatgrundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans übernommen wurden, um ein einheitliches städtebauliches Bild zu erhalten. Dies bedeutet nicht, dass gebaut werden muss, es besteht keine Pflicht zur Umsetzung der Planung. Bestandsgebäude genießen Bestandsschutz. Wenn jedoch neu gebaut werden soll, dann entsprechend des Bebauungsplans.

Der Bürger fragt weiter, ob im Falle eines viergeschossigen Anbaus, Abstandsflächen zu seinem Wohnhaus eingehalten werden.

Frau Schäferhenrich erklärt, dass für freistehende Gebäude die regulären Abstandsflächen gelten, an geschlossene Bebauungen kann direkt angebaut werden.

Höhe der Neubebauung

Eine Bürgerin erkundigt sich nach der Höhe der geplanten Bebauung.

Frau Schäferhenrich erläutert, dass es im Modell gut sichtbar ist, dass die Höhe der umliegenden Gebäude in den angrenzenden Bereich aufgenommen wurde. Im Inneren des Plangebiets sind höhere, verdichtete Bebauungen geplant.

Sozialer Wohnungsbau

Eine Bürgerin fragt, ob sozialer Wohnungsbau geplant sei.

Herr Schauer erläutert, dass die 3.000 geplanten Wohnungen verschiedene Preislagen abdecken werden, eine Sozialraumbindung sei bisher nicht vorgesehen.

Wärmeplanung

Ein Bürger erkundigt sich, ob der Anschluss an ein Wärmenetz geplant ist bzw. ob die Stadt an einer Wärmeplanung arbeitet.

Herr Rehbaum antwortet, dass die Stadt bereits an einer kommunalen Wärmeplanung arbeitet. Das Konzept muss bis 2026 vorliegen.

Titel des Bebauungsplans

Eine Bürgerin fragt, wieso der B-Plan „Elb-Hafen“ heißt.

Frau Schäferhenrich verweist auf die Forderung des Stadtrats den B-Plan „Fahlberg-List“ zu nennen, um die Verortung zu erleichtern. Der Vorentwurf wurde daher „Elb-Hafen – ehemals Fahlberg-List“ benannt. Dieser Titel muss zum Entwurfsbeschluss durch den Stadtrat bestätigt werden. Auf die Antwort folgt Applaus aus dem Publikum.

Führung Elberadweg

Ein Bürger erkundigt sich nach dem geplanten Weiterverlauf des Elberadwegs in südlicher Richtung.

Frau Schäferhenrich erläutert, dass für die Weiterführung des Radwegs in nördlicher sowohl südlicher Richtung ein eigenes Planverfahren durchgeführt werden muss in dem der Verlauf geklärt wird.

Erhalt der Silos

Ein Bürger fragt, ob die Silotürme erhalten werden können.

Frau Schäferhenrich erläutert, dass die Türme keinen Denkmalstatus haben und somit ein Erhalt nicht gefordert werden kann. Städtebaulich wünschenswert wäre der Erhalt als „Landmarke“ mit einer ggf. touristischen Nutzung. Es bestehen jedoch Schwierigkeiten in der Statik sowie im Zusammenhang mit dem darunter geplanten Kapselbauwerk. Die Frage ist zum derzeitigen Stand nicht abschließend geklärt.

Bootsanleger / Marina

Ein Bürger erkundigt sich, ob ein Bootsanleger (Marina) geplant ist.

Frau Schäferhenrich erläutert, dass das Flurstück des ehemaligen „Hafenbeckens“ nicht im Eigentum der Projektentwickler ist. Die Idee ist absolut nachvollziehbar und wird geprüft.

Zeitlicher Ablaufplan

Es wird nach dem Zeitraum der anstehenden Baumaßnahmen gefragt.

Herr Schauer erläutert, dass es bisher nur einen groben Ablaufplan gibt. Mit dem Gebäudeabriss und der Altlastensanierung soll ab 2024 begonnen werden. Wenn der Bebauungsplan wie geplant Mitte 2025 Satzung hat, kann anschließend mit der Erschließungsplanung begonnen werden. Es sind fünf Bauabschnitte geplant.

Abschließend bedanken sich die Vertreter*innen der Verwaltung für die Fragen und Anregungen während der Bürger*innenversammlung.

Die Versammlung endet gegen 19:00 Uhr.

aufgestellt:


Callehn


Schäferhenrich